

ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431, E DEL DECRETO MINISTRO
DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999

Fra le seguenti organizzazioni:

CONFEDILIZIA, in persona del legale rappresentante provinciale ***, nato a Nuoro il *** e
residente a Nuoro in Via Olbia

UNIAT

SUNIA

SICET

e con l'intervento - per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli
studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni: ***

si conviene e stipula quanto infra.

1. CONTRATTI AGEVOLATI

- art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 5.3.99 -

L'ambito d'applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori
amministrativi dei Comuni della Provincia di Nuoro.

Il territorio dei Comuni della Provincia di Nuoro, acquisite le informazioni concernenti la
delimitazione delle microzone catastali, è suddiviso in "ZONE OMOGENEE" come da allegato A,
ove non sono evidenziate altresì zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.

Per i Comuni interessati e per le zone omogenee, come individuate nell'allegato A, sono definite le
fasce d'oscillazione dei canoni come da allegato B.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato
C), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa
stragiudiziale facoltativa nonché - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità
d'aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT. Il canone di locazione di
ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui
all'allegato A e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato F. Per quanto attiene alla
ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente
Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato D).

I metri quadri utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie
convenzionale con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di
oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà, nei valori
minimi e massimi, un aumento del 2% per ogni ulteriore anno di durata concordato oltre il minimo

di legge, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

2. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

- art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 5.3.99 -

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori amministrativi dei Comuni della Provincia di Nuoro.

Ai fini dell'art. 2, comma 4, D.M. 5.3.99, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone o gli interi territori del solo Comuni di Nuoro. Limitatamente agli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), tali fasce di oscillazione subiranno lo stesso aumento e con le stesse modalità di cui ai contratti agevolati.

Per i contratti in epigrafe, per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori All. D, sono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

2. Qualora il proprietario abbia l'esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori, per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del lavoratore; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.

3. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

1. Qualsiasi esigenza specifica transitoria del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato E), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

3. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

- art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 5.3.99 -

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori amministrativi del Comune di Nuoro, sede di Università e corsi universitari distaccati, nonché del Comune limitrofo di Oliena.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono definite - sulla base delle fasce di oscillazione previste per le zone o gli interi territori dei Comuni individuati al precedente periodo del presente punto 3) - come da allegati A/B/F.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato G) recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa nonché - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella All. D.

Il presente Accordo sarà depositato presso la Segreteria generale di ogni Comune interessato a cura della Confedilizia - Sede di Nuoro, mediante consegna alle Segreterie generali degli stessi o invio alle medesime tramite raccomandata a.r.

Letto, confermato e sottoscritto in data dalle organizzazioni stipulanti:

CONFEDILIZIA

UNIAT

SUNIA

SICET

A quest'Accordo hanno aderito le seguenti organizzazioni:

CONFEDILIZIA

UNIAT

SUNIA

SICET

ALLEGATO A - ZONE OMOGENEE

COMUNE DI NUORO

A Periferica e frazione, non dotata d'infrastrutture

B Centrale, periferica dotata d'infrastrutture

C Periferica, di tipo residenziale, dotata d'infrastrutture

ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA

A Periferica e frazione, non dotata d'infrastrutture

B Centrale, periferica dotata d'infrastrutture

ALLEGATO B – FASCE DI OSCILLAZIONE

COMUNE DI NUORO	CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO
----------------------------	--------------------------	---------------------------

		MQ/ANNUO	MQ/ANNUO
A	Periferica e frazione, non dotata d'infrastrutture	10.000	40.000
B	Centrale, periferica dotata d'infrastrutture	25.000	80.000
C	Periferica, di tipo residenziale, dotata d'infrastrutture	30.000	90.000

Subfasce da utilizzare nell'individuazione del canone effettivo secondo il numero degli elementi e delle modalità descritti nell'allegato F

Periferica e frazione, non dotata d'infrastrutture

Subfascia inferiore	Subfascia intermedia	Subfascia superiore
10.000 / 15.000	15.000 / 25.000	25.000 / 40.000

Centrale, periferica dotata d'infrastrutture

Subfascia inferiore	Subfascia intermedia	Subfascia superiore
25.000 / 40.000	40.000 / 60.000	60.000 / 80.000

Periferica, di tipo residenziale, dotata d'infrastrutture

Subfascia inferiore	Subfascia intermedia	Subfascia superiore
30.000 / 50.000	50.000 / 70.000	70.000 / 90.000

ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA		CANONE MINIMO MQ/ANNU O	CANONE MASSIMO MQ/ANNUO
A	Periferica e frazione, non dotata d'infrastrutture	10.000	40.000
B	Centrale, periferica dotata d'infrastrutture	25.000	80.000

Subfasce da utilizzare nell'individuazione del canone effettivo secondo il numero degli elementi e delle modalità descritti nell'allegato F

Periferica e frazione, non dotata d'infrastrutture

Subfascia inferiore	Subfascia intermedia	Subfascia superiore
10.000 / 15.000	15.000 / 25.000	25.000 / 40.000

Centrale, periferica dotata d'infrastrutture

Subfascia inferiore	Subfascia intermedia	Subfascia superiore
25.000 / 40.000	40.000 / 60.000	60.000 / 80.000

ALLEGATO F

All'interno delle fasce d'oscillazione del canale agevolato sono individuate fino a tre subfasce; per l'individuazione delle subfasce si tiene conto dei seguenti elementi:

1. autorimessa singola o posto auto coperto;
2. cortile comune;
3. cantina;
4. sottotetto o soffitta;
5. terrazza o balcone;
6. appartamento sito in immobile con meno di tre unità immobiliari a piano;
7. impianto di riscaldamento;

8. ascensore (per le unità immobiliari oltre il terzo piano);
9. area verde di pertinenza;
10. posto auto scoperto;
11. ulteriore posto auto, oltre il primo;
12. impianto di condizionamento;
13. impianto sportivo di pertinenza;
14. arredamento sufficiente alla vivibilità;
15. doppi servizi;
16. allacciamento alla rete del gas;
17. porta blindata;
18. doppi vetri;

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base della presenza, nell'immobile stesso, di almeno 13 elementi caratterizzanti per la subfascia superiore, o di almeno 7 elementi per la subfascia intermedia, restando collocato l'immobile nella subfascia inferiore quando siano presenti meno di 6 elementi.

In caso d'assenza di impianto di acqua corrente nell'abitazione, per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della fascia ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

In caso di assenza di servizi igienici interni all'abitazione, per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della fascia ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

In caso di mancato allacciamento dell'abitazione alla rete fognante. per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della fascia ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

Le parti concorderanno poi il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, del D.M. 5 marzo 1999 e, in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile.

RIPARTIZIONE SPESE ACCESSORIE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Cassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C		ASCENSORE
Istallazione e manutenzione straordinaria degli impianti		L	AUTOCLAVE
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge		L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C		
Tasse annuali per rinnovo licenza esercizio		L	
Ispezione e collaudi	C		

Installazione e sostituzione dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc)		L
Manutenzione ordinaria	C	
Imposte e tasse di impianto		L
Forza Motrice	C	
Ricarico pressione del serbatoio	C	
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C	

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEO CITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione		L	IMPIANTI DI
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C		
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme		L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C		
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni		L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C		
Installazione e sostituzione di impianti di allarme, sicurezza e simili		L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza o simili	C		

RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti		L	IMPIANTI SPORTIVI
Adeguamento degli impianti a leggi o regolamenti		L	
Installazione e manutenzione straordinaria			L
BAGNI Manutenzioni ordinarie etc.			C
Consumo acqua per pulizia e depurazione, acquisto materiale per la manutenzione ordinaria (es. terra)			C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C		

IMPIANTO ANTICENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto		L
--	--	---

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione sostituzione e potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato		L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C	

**PARTI
COMUNI**

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico		L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C	
Manutenzione straordinaria di tetti e dei lastrici solari		L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C	
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura		L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C	
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere		L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C	
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C	
Installazione e sostituzione di serrature		L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C	
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zorbini, tappeti, giude e altro materiale di arredo		L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo.	C	

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti		L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C	
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C	
Rifacimento di chiavi e serrature	C	
Tinteggiatura di pareti	C	
Sostituzione di vetri	C	
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo dell'impianto citofonico e videocitofonico	C	
Verniciatura di opere in legno e metallo	C	
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento		L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, pernì ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C 90%	L 10%
Materiale per le pulizie	C	
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c;c;n.l.)	C 90%	L 10%
Manutenzione ordinaria della guardiola	C 90%	L 10%
Manutenzione straordinaria della guardiola		L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto		L
Trattamento economico dell'addetto, compresi, contributi previdenziali ed assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali. Come da c.c.n.l.	C	
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta		L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C	
Materiale per le pulizie	C	
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia		L
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C	
Disinfestazione dei bidoni e contenitori di rifiuti	C	
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C	
Acquisto di bidoni, trespole e contenitori		L
Sacchi per la pre-raccolta dei rifiuti	C	

SGOMBRANEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C
--	---

Per le voci non concordate nella tabella si rinvia alle norme di legge vigenti ed agli

usi locali.

LEGENDA

L = LOCATORE

C = CONDUTTORE